Syndic et charges

Par Nico973

Bonjour,

Je me pose une question, j'ai des charges de syndic qui sont fausses (car le budget a été voté un peu à l'aveugle), du coup à la prochaine AG le budget doit être revu (notamment la suppression de la mutuelle du gardien qui n'est plus là depuis 2 ans).

Les copropriétaires vont donc se retrouver avec un trop perçu; si je vends mon bien est-ce que le syndic doit me rembourser les trop perçus ou est-ce que c'est perdu?

Si il y a remboursement est-ce cela remonte plus loin que N-1?

Merci d'avance de vos réponses.

Par yapasdequoi

Bonjour,
C'est l'article 6-2 du décret 67-223
Article 6-2
Création Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 - art. 5 () JORF 4 juin 2004 en vigueur le 1er septembre 2004
A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;

2° Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;

3° Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Légalement il y a une AG chaque année qui approuve les comptes, et pour les travaux les comptes sont soldés à la fin des travaux.
Ceci sauf décision autre de l'AG.

Si vous envisagez un remboursement ultérieur d'un éventuel trop perçu, il faut le prévoir avec le vendeur et le mentionner dans l'acte notarié.
MAis vous pouvez aussi décider de tout solder par avance au jour de la signature.
Vos accords ne sont pas opposables au syndic.

Par Nico973

Merci pour la réponse.

Donc si je comprends bien il faut stipuler sur l'acte notarié que les trop perçus de l'année en cours et N-1 seront reversés au vendeur (moi) au moment de la régularisation du budget en AG et ce aussi bien pour le budget de fonctionnement du syndic que pour les appels de fond travaux. (Par exemple on a des appels de fonds en cours pour l'installation de portails qui sont basés sur un devis incohérent et qui ne pourront pas se faire pour cause d'impossibilité technique).

Ou sinon si le syndic a bien travaillé et que les sommes sont connues, on peut le faire directement à la vente.

C'est à peu prés ça?

Par yapasdequoi

Oui c'est bon. Votre notaire peut vous le confirmer.
Mais l'acquéreur peut aussi refuser, si le compromis est déjà signé.

Par Nico973

Super, merci yapasdequoi